

Gemeinde Fuhlendorf

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 24
“Urlauberzentrum mit Touristeninformation“**

für das Gebiet

**„südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte,
westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“,
nördlich eines Sportplatzes“**

Entwurf

Juli

2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planunterlagen	4
1.3	Lage des Planungsgebietes	5
1.4	Planungserfordernis und Planungsziel.....	5
1.5	Planverfahren	6
1.6	Planungskonzeption	7
2	Bestandssituation	8
2.1	Bestand und Nutzung	8
2.2	Verkehrerschließung.....	8
2.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	9
2.3.1	Trinkwasserversorgung	9
2.3.2	Telekommunikation	10
2.3.3	Gasversorgung	10
2.3.4	Stromversorgung.....	11
2.4	Topografie.....	11
2.5	Umweltsituation.....	11
2.6	Landschafts- und Ortsbild.....	12
3	Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben	12
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
4	Planinhalt	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl.....	17
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Geplante Verkehrerschließung	19
4.4.1	Straßen- und Wegeerschließung.....	19
4.4.2	Ein- und Ausfahrten.....	19
4.4.3	Ruhender Verkehr	19

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	20
4.5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	20
4.5.2 Solarmodule	20
4.6 Grünordnung	20
4.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
4.6.2 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff.....	20
4.7 Ver- und Entsorgung.....	22
4.7.1 Allgemeines	22
4.7.2 Trinkwasserversorgung	23
4.7.3 Telekommunikation	23
4.7.4 Gasversorgung	23
4.7.5 Stromversorgung.....	23
4.7.6 Abfallentsorgung	23
4.7.7 Löschwasserversorgung	24
4.7.8 Umgang mit Schmutzwasser	26
4.7.9 Umgang mit Niederschlagswasser	26
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.....	27
5 Planbezogene Umweltbelange.....	28
5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter	28
5.1.1 Orts- und Landschaftsbild	28
5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser	28
5.1.3 Klima, Luft	30
5.1.4 Mensch und Gesundheit	30
5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
5.2 Artenschutz.....	30
6 Flächenbilanz.....	32

Anlagen zur Begründung:

- Konzeptionelle Darstellungen des Urlauberzentrums mit Touristeninformation
(Architekten Giese+Hanke PartGmbH, Ribnitz-Damgarten, Stand: 21.02.2023)
 - Lageplan sowie Ansicht und Schnitt des Gebäudes
 - Grundriss mit raumbezogenen Nutzungskennzeichnungen
- Anlage Kompensationsmaßnahme
- Artenschutzfachbeitrag
(Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, Stand: 04.07.2023)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat am 06.05.2019 den „Grundsatzbeschluss zum „Neubau einer Touristikinformation und Freizeitanlage“ (hier: BM/F/229/2019) und am 24.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum en Bebauungsplan Nr. 24 “Urlauberzentrum mit Touristeninformation“ für das Gebiet „südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte, westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“, nördlich eines Sportplatzes“ (BA/RP/F/348/2022) beschlossen. Dem Bebauungsplan Nr. 24 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Die Abbildungen im Rahmen der konzeptionellen Darstellungen des Urlauberzentrums mit Touristeninformation wurden von dem Architekturbüro „Architekten Giese + Hanke PartGmbH aus Ribnitz-Damgarten (Stand: 21.02.2023) erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde von dem Biologen Herrn Dipl.-Biol. Thomas Frase aus Rostock (Stand: 04.07.2023) erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh aus Barth erstellt worden (Stand: 17.11.2022).

Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Kataster und Vermessung)) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass für Flurstücke im Geltungsbereich z.Zt. keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden sind.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt in der Gemeinde Fuhlendorf, im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt, südlich der Straße „Damm“.



Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Fuhlendorf

Es umfasst den nördlichen Bereich des Flurstückes 137 sowie den östlichen Bereich des Flurstückes 158, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt und weist eine Fläche von rd. 4.576 m² auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch einen Teilbereich (hier: Stellplatzanlage, Bootsanlegestelle, Grünanlage) des „Bodstedter Traditionshafens“ (hier: Flurstück 159/1, Flur 11 der Gemarkung Bodstedt)
- östlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 85/1, 85/2, 86 - 88, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)
- südlich: durch eine Sportanlage (hier: Sportplatz) (hier: Flurstück 137, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)
- westlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 138/5 und 138/9, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt)

1.4 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Fuhlendorf möchte für eine Fläche im zentrale Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt (hier: **nördlicher Bereich des Flurstückes 137**, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Touristik- und Freizeitzentrums schaffen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf bereits in ihrer Sitzung am 06.05.2019 den Grundsatzbeschluss „Neubau einer Touristikinformation und Freizeitanlage“ (hier: BM/F/229/2019) beschlossen. Gemäß Grundsatzbeschluss wurde durch die Prädikatisierung der Gemeinde Fuhlendorf als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahr 2018 die Attraktivität der Gemeinde nochmals unterstrichen und ausgebaut. Mit dem Bau einer Touristikinformation und Freizeitanlage für Spiel – Spaß und Erholung wird das Freizeitangebot für Einheimische und Touristen erhöht. Nicht zuletzt die einsetzende Saisonverlängerung bis zum Herbst und in den Winter hinein macht es erforderlich, dass Freizeit- und Veranstaltungsangebote witterungsunabhängig angeboten werden sollen. Mit dem Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation wird die „Dorfmitte“, zwischen Kita – Sportplatz – Hafen, zusätzlich belebt. Zur Umsetzung des Planungsziels wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei dem zu überplanenden Gebiet planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt.

Standortwahl

Der touristische Mittelpunkt der bandartig strukturierten Gemeinde Fuhlendorf mit den beiden Haupt-Ortsteilen Fuhlendorf und Bodstedt liegt im Bereich zwischen der bereits bestehenden Ferienhaussiedlung „Kranichblick“ und dem Hafen in Bodstedt. Damit ist eine Tourismusinformation bzw. ein Urlauberzentrum in diesem Bereich anzuordnen. Die Gemeinde hat die Flächenverfügbarkeit geprüft. Die beplante Fläche befindet sich bereits als einzige in diesem Bereich (außer den Flächen des betriebsgenehmigten Hafens selbst) im Besitz der Gemeinde. Auf dem Grundstück befindet sich der gemeindliche Sport- und Festplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz. Die Fläche ist in der Gesamtheit so groß, dass bestehende Nutzungen nicht verdrängt werden müssen. Im Rahmen der Umnutzung einer bereits genutzten Fläche im dörflichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Bodstedt wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die Flächen stellen auf Grund der intensiven Vornutzung zudem kein Bestandteil des Naturraumes dar.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU - Vogelschutzgebiete und FFH - Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche im zentrale Siedlungsbereich des Ortsteils Bodstedt, welche durch eine vorhandene Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Straßenabschnitt der Landesstraße L 211 / Straßename: „Damm“) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Zulässige Grundfläche

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche von 1.400 m² für Hauptgebäude wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000 - Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten sonstigen Sondergebiet "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

1.6 Planungskonzeption

Mit dem Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation direkt „in der Mitte des Dorfes“ zwischen Kita – Sportplatz und Hafen sollen zusätzliche saisonverlängernde und witterungsgeschützte Freizeit- und Veranstaltungsangebote für Einheimische und Touristen möglich gemacht werden. Neben den bereits etablierten Veranstaltungen in der Sommersaison werden durch den Bau des Urlauberzentrums mit Touristeninformation die unterschiedlichsten Interessenbereiche abgedeckt und Veranstaltungen im Bereich Kunst, Kultur, Sport und Freizeit ermöglicht. Der Gebäudekörper teilt sich in zwei Bereiche auf, welche sich zwar äußerlich aufgrund der Höhengestaltung voneinander absetzen, jedoch im Inneren miteinander verbunden sind. Im nördlich an der Straße Damm gelegenen Baukörper befindet sich der zweigeschossige „Turm“, in welchem sich der Windfang zur Touristeninformation befindet. Der große Saal der Touristeninformation wird den Empfang mit Information rund um den Bodden, Fuhlendorf – Bodstedt, Fischland – Darß – Zingst beherbergen. Eine Bibliothek mit Ruhe- und Lesebereichen sowie eine Terrasse bieten dem Besucher Aufenthaltsqualität zum Verweilen. Die erforderlichen Nebenräume wie Abstellräume, sanitäre Anlagen und Kopierraum sind erdgeschossig untergebracht. Ein internes Büro befindet sich im Obergeschoss des „Eingangsturmes“. Von der Touristeninformation gelangt man in den mittig gelegenen Bauteil, in welchem Sanitäreanlagen, Umkleide- und Geräte- und Abstellräume untergebracht sind, sowie zu der südlich gelegenen, dem Sportplatz zugewandten Halle.

Aktivitäten für Kunst, Kultur und Sport sind hier in der ca. 560 m² großen Halle möglich. Rd. 1/3 des Hauptgebäudes dient der Touristeninformation, die übrigen 2/3 können der Freizeitgestaltung zugeordnet werden. Das Hauptgebäude wird im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern barrierefrei gestaltet. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt der Planung im Sinne eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes eine konzeptionelle Darstellung des Urlauberzentrums mit Touristeninformation (hier: Lageplan sowie Ansicht und Schnitt des Gebäudes, Grundriss mit raumbezogenen Nutzungskennzeichnungen, keine Verbindlichkeit) vor, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Im südwestlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Gebäude für Sportzwecke i.V.m. dem südlich angrenzenden Sportplatz. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Parkplatzfläche vorhanden, welche von Bäumen in unterschiedlichen Wachstumsstadien umrahmt wird.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Flurstück 158 umfasst einen Straßenabschnitt der Landesstraße L 211, welche im Ortsteil Bodstedt in diesem Bereich mit dem Straßennamen „Damm“ geführt wird. Das Plangebiet ist somit an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

ÖPNV

Der Ortsteil Bodstedt ist an das ÖPNV – Netz angebunden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle.

Ruhender Verkehr

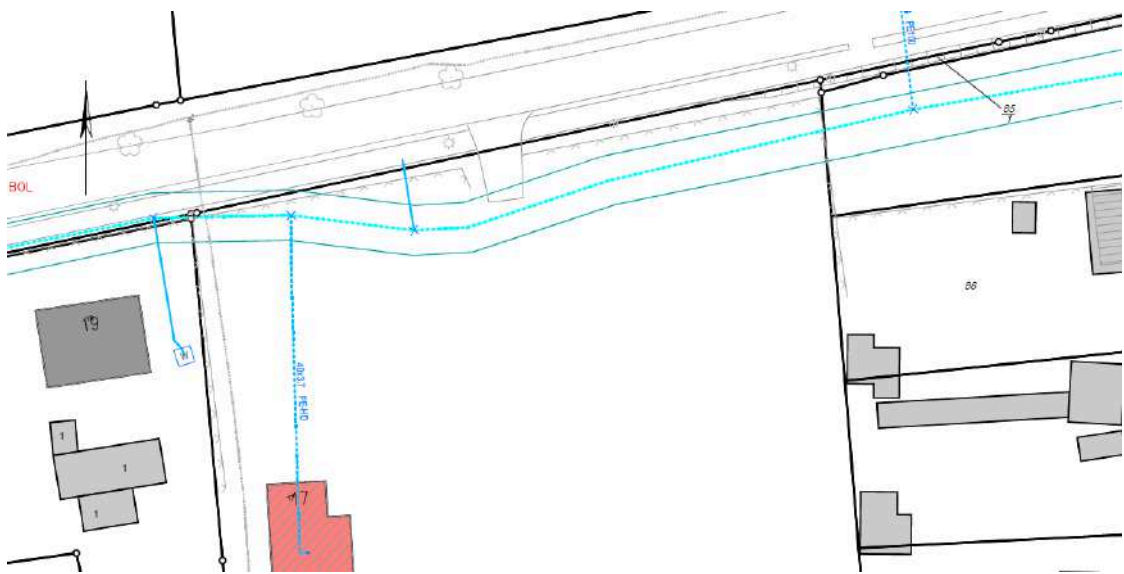
Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Parkplatzfläche vorhanden.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Fuhlendorf und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.3.1 Trinkwasserversorgung

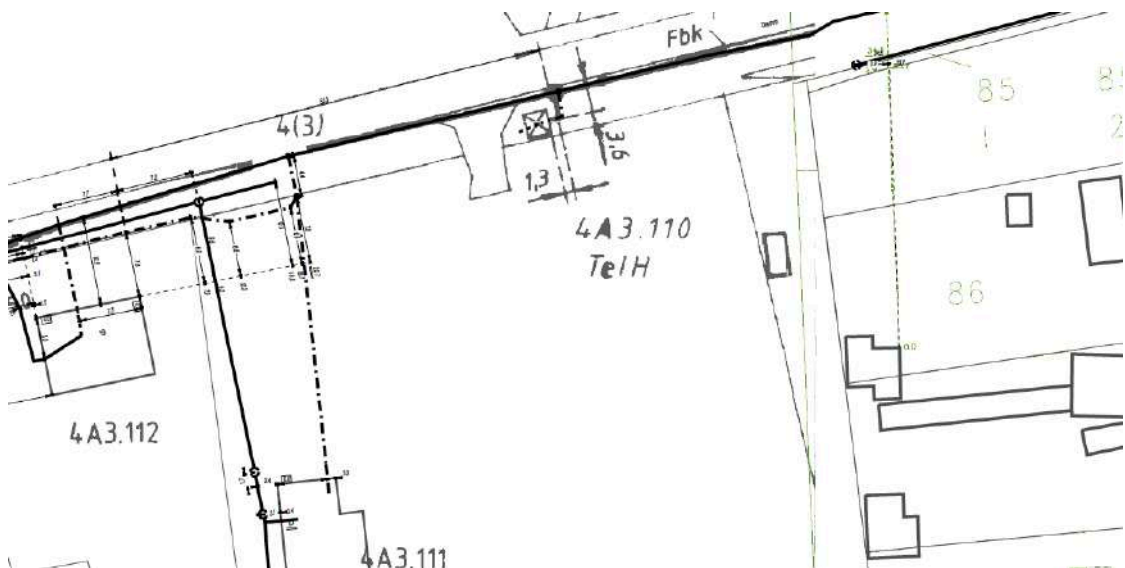
Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Diese ist für die örtliche Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgung verantwortlich. Dieser teilte mit dem Schreiben vom 27.04.2023 mit, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 137) eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft. Diese Leitung ist mit einem Schutzstreifen von 6m im entsprechenden Grundbuch gesichert. Im westlichen Bereich der Plangebietes verläuft ein Hausanschluss.



Auszug aus dem Leitungsplan der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-

2.3.2 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH teilte mit dem Schreiben vom 18.04.2023 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes hochwertige Telekommunikationsleitungen befinden.

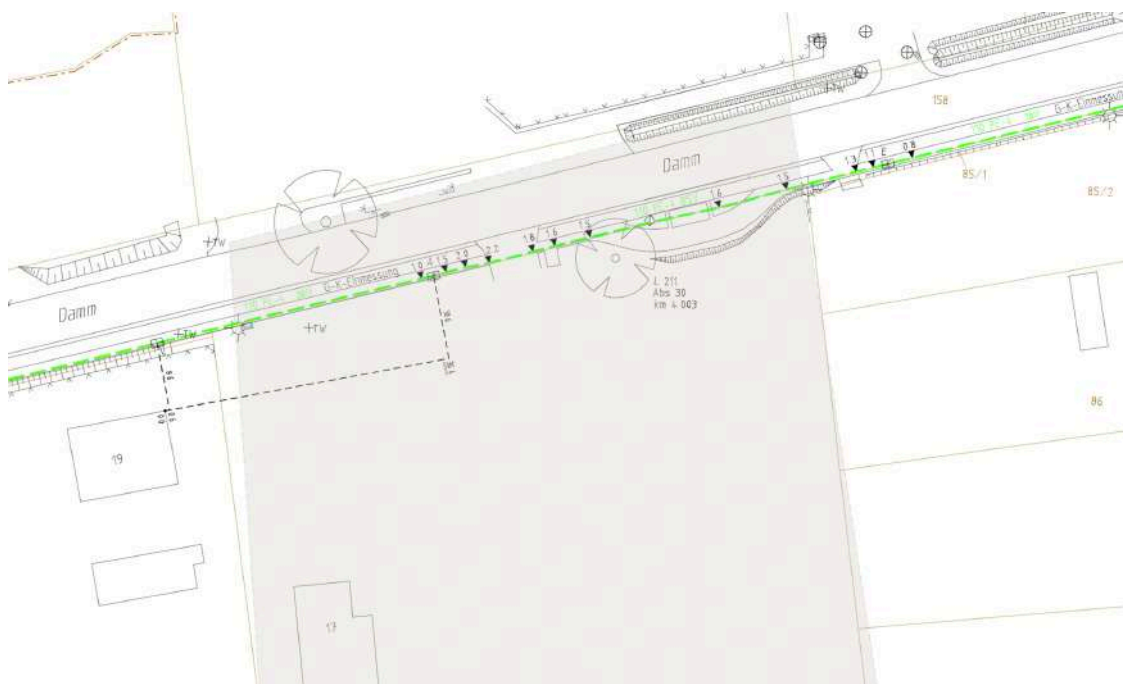


Auszug aus dem Leitungsplan der Telekom Deutschland GmbH

Gemäß Leitungsplan liegen die Telekommunikationsleitungen innerhalb des Straßenraums (hier: Straße „Damm“). Diese verlaufen dann als jeweilige Hausanschlüsse entlang der westlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

2.3.3 Gasversorgung

Die HanseGas GmbH teilte mit dem Schreiben vom 14.04.2023 mit, dass im südlichen Bereich des Straßenraumes (hier: Straße „Damm“), entlang Grenze des Flurstücks 158, eine Gasleitung (hier: Hochdruck (≤ 4 bar) / 110 PE – 4) verläuft.



Auszug aus dem Leitungsplan der HanseGas GmbH

2.3.4 Stromversorgung

Die E.DIS GmbH teilte mit dem Schreiben vom 14.04.2023 mit, dass im südlichen Bereich des Straßenraumes (hier: Straße „Damm“), entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 158, Mittel- sowie Niederspannungskabel verlaufen. Ein Niederspannungskabel verläuft als Hausanschluss entlang der westlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Leitungsplan der E.DIS GmbH
(links: Mittelspannungskabel / rechts: Niederspannungskabel)

2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlüssig als eben zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes lediglich von 2.20 m ü. DHHN92 im nördlichen Bereich bis zu 2.70 m ü. DHHN92 im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

2.5 Umweltsituation

Das Plangebiet ist aktuell parkartig aufgebaut und weist neben intensiv gepflegten Rasenflächen einen Baumbestand von insgesamt 29 Bäumen, vorwiegend Birken, auf. Der Landesforst Mecklenburg – Vorpommern (hier: Forstamt Schuenhagen) teilte mit dem Schreiben vom 10.05.2023 mit, dass sich nach forstrechtlicher Prüfung weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG von 30 m Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden mit der Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, welches mit der Verordnung vom 21.05.1996 unter Schutz gestellt wurde. Hier bedarf es im Weiteren eines separaten Ausnahmeantrags. Es grenzt desweiteren unmittelbar an der 300 m Puffergrenze zum GGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ als auch zum SPA (Europäischen Vogelschutzgebietes) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Da sich das Plangebiet jedoch außerhalb der o.g. Puffergrenze von 300 m befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieser o.g. Natura 2000-Gebiete. Es ist daher davon auszugehen, dass keine separate FFH-Vorprüfung durchzuführen ist.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild von dem Ortsteil Bodstedt ist geprägt von einer vorhandenen Siedlungsstruktur, welche durch ihre Eigenart eine dörfliche Charakteristik nachweist. Es ist eine gewisse Anzahl an älteren, teilweise landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden. Freistehende Einfamilienhäuser der vergangenen Jahrzehnte ergänzen die Bebauungsstruktur. Die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen (hier: großflächige Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen) sind als landschafts- und ortsbildprägende Elemente innerhalb der Siedlungsstruktur zu werten und bieten einen Rückblick auf das historisch gewachsene Dorf. Innerhalb des Plangebietes definiert vor allem die vorhandene Grünstruktur in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen das Landschafts- und Ortsbild.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

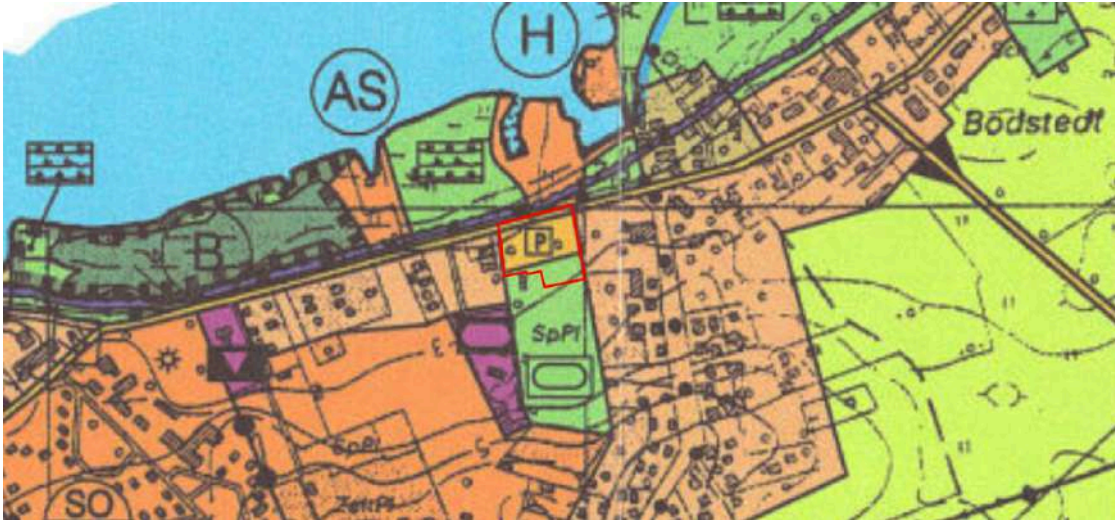
Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010. Laut RREP VP zählt die Gemeinde zum Nahbereich des Grundzentrums Barth, das etwa 9,0 km östlich von Fuhlendorf liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten in einer Entfernung von etwa 20 km südwestlich von Fuhlendorf. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Landesstraße L211 gehört zu einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz, begleitet von einem regional bedeutsamen Radroutennetz. Innerhalb des Bodstedter Boddens sind zwei Häfen im RREP VP dargestellt. Gemäß LEP M – V befindet sich der Ortsteil Bodstedt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

Als Gemeinde im Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. (vgl. Punkt 3.1.3 (4) RREP VP). Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Das Vorhaben ergänzt die bereits vorhandenen touristischen Infrastrukturangebote und kann als vermarktungsfähige Attraktion bzw. Sehenswürdigkeit gebunden werden. (vgl. Punkt 3.1.3 (6) RREP VP). Desweiteren soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. (vgl. Punkt 3.1.3 (8) RREP VP). **Das Vorhaben trägt grundsätzlich zur Erweiterung des touristischen und kulturellen Angebotes in der Gemeinde Fuhlendorf bei und entspricht Programmsatz 4.6 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V, 2016).**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern teilte mit dem Schreiben vom 19.05.2023 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 24 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 06.10.2001) der Gemeinde Fuhlendorf stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf i.V.m. dem Verlauf des Bebauungsplanes Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf. Der Bereich des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der Planung entsprechend zu berichtigen. Da der Bebauungsplan Nr. 24 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt hier die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Berichtigung wird die dargestellte Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ sowie der nördliche Bereich der abgebildeten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Urlauberzentrum mit Touristeninformation“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO dargestellt.

3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

3.3.1 Geräuschemissionen

Allgemeines

Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen, verursachen oftmals Geräuschemissionen, die zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft führen. Dabei können die Geräusche durch den Betrieb der Anlage selbst, durch technische Nebenanlagen (z. B. Entlüftungsanlagen), durch Äußerungen von Benutzern und Zuschauern sowie durch die zur Anlage gehörenden Parkplätze oder durch den in einem räumlich überschaubaren Bereich auftretenden und überwiegend von der Anlage bestimmten Straßenverkehr entstehen. Alle diese Geräusche sind dann grundsätzlich der Anlage zuzuordnen. Geräusche von Freizeitanlagen treten oft in Zeiten auf, in denen das Ruhebedürfnis der Bevölkerung am größten ist. Dem erhöhten Ruhebedürfnis stehen erhöhte Nutzungsansprüche an Freizeitanlagen gegenüber. Andererseits werden manche Freizeitanlagen nur selten genutzt, so daß besondere Geräuschbelastungen nur an wenigen Tagen im Jahr entstehen. Daraus folgt, daß die Geräuscheinwirkungen durch Freizeitanlagen einer besonderen Beurteilung bedürfen.

Bestand

Das räumliche Umfeld ist bereits durch das Vorhandensein von geräuschemintensiven Anlagen und Einrichtung bzw. Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 211 bzw. zur Straße „Damm“ sowie die Stellplatzanlage und die Bootsanlegestelle des „Bodstedter Traditionshafens“. Südwestlich grenzt eine Kindertagesstätte an. Desweiteren befindet sich das Plangebiet selbst bereits auf einer Fläche, welche als gemeindlicher Sport- und Festplatz mit öffentlichem Parkplatz genutzt wird. Von einer Bauleitplanung ist grundsätzlich zu erwarten, dass durch das Vorhandensein vieler Geräuschquellen auf engem Raum ein praktikabler Vollzug der Planung möglich ist.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte mit dem Schreiben vom 23.05.2023 mit, dass sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Planung

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plan- gebiets und dessen Umgebung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der von der zu- lässigen Nutzung ausgehenden Geräuschsituation. Bei der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Sie definiert folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatz- gebieten

- tags 55 dB (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)
- nachts 45 dB bzw. 40 dB (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Bei Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI)

- tags 60 dB (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)
- nachts 50 dB (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

- tags 45 dB bis 65 dB (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)
- nachts 35 dB bis 65 dB. (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Die genannten Orientierungswerte bilden den Rahmen zwecks immissionsbezogener Einschätzung im Kontext mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Entspre- chend des beabsichtigten Planungsziels ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweck- bestimmung -Urlauberzentrum mit Touristeninformation- nach § 11 BauNVO ausge- wiesen. Aufgrund der speziellen Nutzungsart des sonstigen Sondergebietes ist davon auszugehen, dass in diesem Zusammenhang keine Schutzbedürftigkeit der Anlage er- forderlich ist.

Von Bedeutung für die immissionsbezogener Einschätzung ist aber auch die Bewer- tung der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den benachbarten Gebieten. Der vorlie- gende Gebietscharakter der östlich und westlich angrenzenden Gebiete wird am ehes- ten den Orientierungswerten analog den eines allgemeinen Wohngebietes gerecht. Für die angrenzenden Wohngebiete ist die o.g. DIN 18005 heranzuziehen, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte, von dem Urlauberzentrum ausgehend, zu ge- währleisten sind. Es ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Störpotenzial durch die Nutzungen des Urlauberzentrums somit und i. S. d. städtebaulichen Ordnung bauleitplanerisch so vorbereitet ist, dass keine erheblichen, dem Wohnen gegenüber unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten können. Angesichts dessen, dass konkrete Öffnungs- bzw. Nutzungszeiten des Urlauberzentrums, Stellplatznutzung so- wie eine Auflistung genauer freizeitbezogener Angebote, u.a. in Form von Veranstal- tungen, nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind bzw. nicht auf der Ebene eines Bebau- ungsplanes getroffen werden können, da die gesetzliche bzw. planungsrechtliche Grundlage fehlt, ist die detaillierte Geräuschsituation des Urlauberzentrums in nachge- ordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt für die jeweilige Anmel- dung von Veranstaltungen. Letztendlich greift § 15 BauNVO, welcher im Einzel- bzw. im Genehmigungsfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene durchzusetzen ist. Demnach sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung unzumutbar sind. Die im Baue- genehmigungsverfahren vorgegebenen schallschutztechnischen Auflagen sind im Rah- men des Vollzugs der Planung einzuhalten.

Aus den o.g. Gründen sieht die Gemeinde Fuhlendorf im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 24 von einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung ab.

Baulärm

Im Rahmen des Vollzugs der Planung werden Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld während der Bauphase zu erwarten sein. Die Größe einer Baustelle und die entsprechende Baufeldfreimachung sowie die damit verbundene Geräuschsituation ist grundsätzlich eng mit der Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des Bebauungsplanes verknüpft. Weitergehende Ausführungen zu Auswirkungen und Störungsgrad sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht darstellbar. Es lässt sich jedoch bewertend aussagen, dass die möglichen Beeinträchtigungen einen zeitlich vorübergehenden Charakter aufweisen.

Fazit - Baulärm

Hinsichtlich der Einhaltung von Immissionsrichtwerten während der Bauphase gilt die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV-Baulärm). Diese hat Gültigkeit und ist regelmäßig zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. Die Einhaltung der Vorschriften der AVV – Baulärm obliegt grundsätzlich dem Bau- / Vorhabenträger während der Erschließungs- und Bauphase.

3.3.2 Geruchimmissionen

Bestand

Es befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine relevanten, geruchsintensiven Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sowie keine relevanten, geruchsintensiven Anlagen und Einrichtungen die auf das Plangebiet einwirken.

Planung

In dem sonstigen Sondergebiet ist ein Müllbehälterstandort festgesetzt. Die Ausweisung des Standplatzes erfolgt aus verkehrstechnischen und satzungsrechtlichen Gründen in räumlicher Nähe zur Landesstraße L 211 bzw. zur Straße „Damm“. Aus Gründen der Einschränkung der Geruchsbelastung ist der festgesetzte Müllbehälterstandort einzuhausen, bzw. durch Verkleidung (hier: Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen. Es sind keine unzumutbaren, geruchsintensiven Nutzungen geplant, die über einen üblichen Rahmen einer Baugebietsentwicklung hinausgehen. Es ist letztendlich auch davon auszugehen, dass keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen für Bewohner und Feriengäste entstehen werden, die nicht auch in andere Baugebieten mit Standplätzen für Abfallbehälter auftreten.

4 Planinhalt

Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt die Satzung als qualifizierten Bebauungsplan zu führen. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt grundsätzlich vor, wenn der Plan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Nach § 30 Absatz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn alle genannten Festsetzungen vorhanden sind.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde, ein nachhaltiges touristisches Angebot zu schaffen und durch saisonverlängernde Maßnahmen den Tourismus zu stärken, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet mit nutzungsspezifischen Bestimmungen im Sinne der Planungskonzeption festgesetzt. Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 bis 10 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Durch die Ausweisung eines in den §§ 2 bis 10 BauNVO bezeichneten Baugebietes wäre die o. g. Zielsetzung für das Vorhaben nicht realisierbar. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist insbesondere durch bauliche Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb eines Urlauberzentrums mit Touristeninformation erforderlich sind, geprägt, welche sich nur durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern lässt. Der maßgebliche Gebietscharakter des sonstigen Sondergebietes ist als „Urlauberzentrum mit Touristeninformation“ (hier: Zweckbestimmung) festzusetzen.

Im Sinne eines Urlauberzentrums mit Touristeninformation sind in dem sonstigen Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und freizeitorientierte Zwecke
- die dem Gebiet dienende Informations-, Service-, Verwaltungs-, Schulungs- und Sanitäreinrichtungen
- die dem Gebiet dienende Lager-, Abstell- und Technikräume

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) für Hauptgebäude, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf-, First- und Oberkantenhöhe bestimmt und orientiert sich an der Planungskonzeption i.V.m. der nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens.

4.2.1 Grundfläche

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine **Grundfläche (GR₁)** von 1.400 m² festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundfläche orientiert sich an der Planungskonzeption der Gemeinde und gilt ausschließlich für das Hauptgebäude sowie daran angebaute Terrassen innerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzung einer Grundfläche steht grundsätzlich in keiner Abhängigkeit zur Bauflächengröße. Planungsziel ist eine dem Standort und der beabsichtigten Nutzung gerecht werdende bzw. angemessene Bebauung.

Standortgerecht ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Einbindung bzw. Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen (hier: Bodstedter Traditionshafen, Kindertagesstätte) im zentralen Siedlungsgefüge. Desweiteren wird für das Plangebiet eine weitere Grundfläche (GR₂) von 1.400 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche gilt ausschließlich für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Die Festsetzung orientiert sich im Wesentlichen an die erforderlichen Anlagen des Urlaubszentrums mit Touristeninformation, wie z.B. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrrädern mit ihren Zufahrten. In Verbindung mit der zulässigen Grundfläche von 1.400 m² für das Hauptgebäude beträgt die mögliche Versiegelung somit insgesamt 2.800 m², welches rd. 80% des Baugrundstückes entspricht. Die o.g. Festsetzungen von GR₁ und GR₂ orientieren an den Vorgaben des Gesetzgebers, welcher für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO einen Orientierungswert von 0,8 angibt. Zur Einhaltung des genannten Orientierungswertes dürfen die zulässigen Grundfläche GR₁ und GR₂ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage (hier: Anzahl der Vollgeschosse sowie der Trauf-, First- und Oberkantenhöhe) orientieren sich an der Planungskonzeption i.V.m. der örtlichen bzw. umliegenden Bebauungsstruktur sowie der angestrebten, gestalterischen Gebäudestruktur, variierend aus unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen. In diesem Zusammenhang sind im nordwestlichen Bereich des Baufensters zwei Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V zulässig. Die Oberkante des Flachdaches darf dabei höchstens 8 m über den bestimmten Bezugspunkt betragen. Im zentralen und südlichen Bereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsverteilung innerhalb des Hauptgebäudes ergeben sich jedoch unterschiedliche Dachformen und damit verbunden unterschiedliche Gebäudehöhen. Der zentrale Bereich ist mit einem Flachdach zu gestalten. Die Oberkante darf dabei höchstens 5,50 m über den definierten Bezugspunkt betragen. Im südlichen Bereich ist ein Satteldach mit einer Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 9 m über den festgesetzten Bezugspunkt bestimmt. Der Bezugspunkt umfasst das durchschnittliche Höhenniveau der vorhandenen topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO mit 2,60 m über DHHN92 bestimmt. DHHN92 ist ein Höhensystem in Deutschland. Entsprechende Höhenangaben sind mit „NHN“ gekennzeichnet. Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie weitere eingehauste technische Anlagen, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan Nr. 24 gilt eine Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich Gebäude mit seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Aufgrund der Baufeldgröße ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig. Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen reguliert letztendlich die absolute Gebäudelänge. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet mittels Baugrenzen vorgegeben.

Das ausgewiesene „Baufenster“ orientiert sich an der Baukörperstellung gemäß Planungskonzeption unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen, an dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „Damm“), an zu erhaltenden Grünstrukturen (hier: Baum) sowie an dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches. Im Sinne einer konkreten Planungskonzeption ist das Baufenster sehr eng bzw. kleinteilig gefasst. Es entspricht dabei den geplanten Nutzungsmöglichkeiten. Die Baukörperstellung ist unter Berücksichtigung der Planungskonzeption durch die Baufensterausweisung dabei klar vorgegeben.

4.4 Geplante Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Erschließungsstraße im nördlichen Bereich (hier: Straßenabschnitt der Landesstraße L 211 / Straßenname: „Damm“) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 wird **im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes** die vorhandene Verkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG–MV ist grundsätzlich eine Genehmigung nach § 10 StrWG–MV einzuholen. **Der Träger der Straßenbaulast hat grundsätzlich dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.**

4.4.2 Ein- und Ausfahrten

Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur aktuell genutzten Parkplatzfläche im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes bleibt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehend und wird planungsrechtlich als Ein- und Ausfahrt zum künftigen Urlauberzentrum festgesetzt.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde Fuhlendorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine entsprechende „Stellplatzsatzung“ vorliegt.

Der vorhandene Parkplatz erhält im Sinne der Planungskonzeption eine Umstrukturierung und dadurch eine Erweiterung an Gemeinschaftsstellplatzflächen. Die vorhandenen 6 nordwestlich gelegenen Stellplätze sowie die 3 von 8 Stellplätzen der südlichen Parkbucht entfallen zugunsten der Errichtung erstens einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für Fahrräder (rd. 22 Stück) zweitens der Errichtung von zwei behinderten gerechten Gemeinschaftsstellplätzen in einer Breite von 3,50 m und drittens der erforderlichen Zugänglichkeit des Sportplatzes durch Bewirtschaftungsfahrzeuge. Es werden im nordwestlichen Teil rd. 12 neue Gemeinschaftsstellplätze zur Ergänzung/Kompensierung errichtet. Insgesamt werden rd. 32 Gemeinschaftsstellplätze für Fahrräder und rd. 25 Gemeinschaftsstellplätze für PKW errichtet. Weitere vorhandene gemeindliche Parkplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Es ist davon auszugehen, dass damit eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet ist. Grundsätzlich ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen an einem Urlauberzentrum zu entsprechen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Stellplätze sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Um eine Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, sind Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 ausschließlich in witterungsfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

4.5.2 Solarmodule

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 möglich. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten und um die Nachbarschaft vor Blendwirkungen zu schützen, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Planung sieht den Erhalt von 12 Bäumen im zentralen Bereich sowie 1 Baum im östlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes vor. Die zu erhaltenden Bäume lassen sich hierbei in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Die Entwicklung und der Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen können somit befördert werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Unter standortgerecht versteht man, dass die bekannten ökologischen Ansprüche (Licht, Wasser, Nährstoffe etc.) einer Gehölzart mit den am Standort vorherrschenden Eigenschaften möglichst vollständig übereinstimmen. Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) und die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.

4.6.2 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

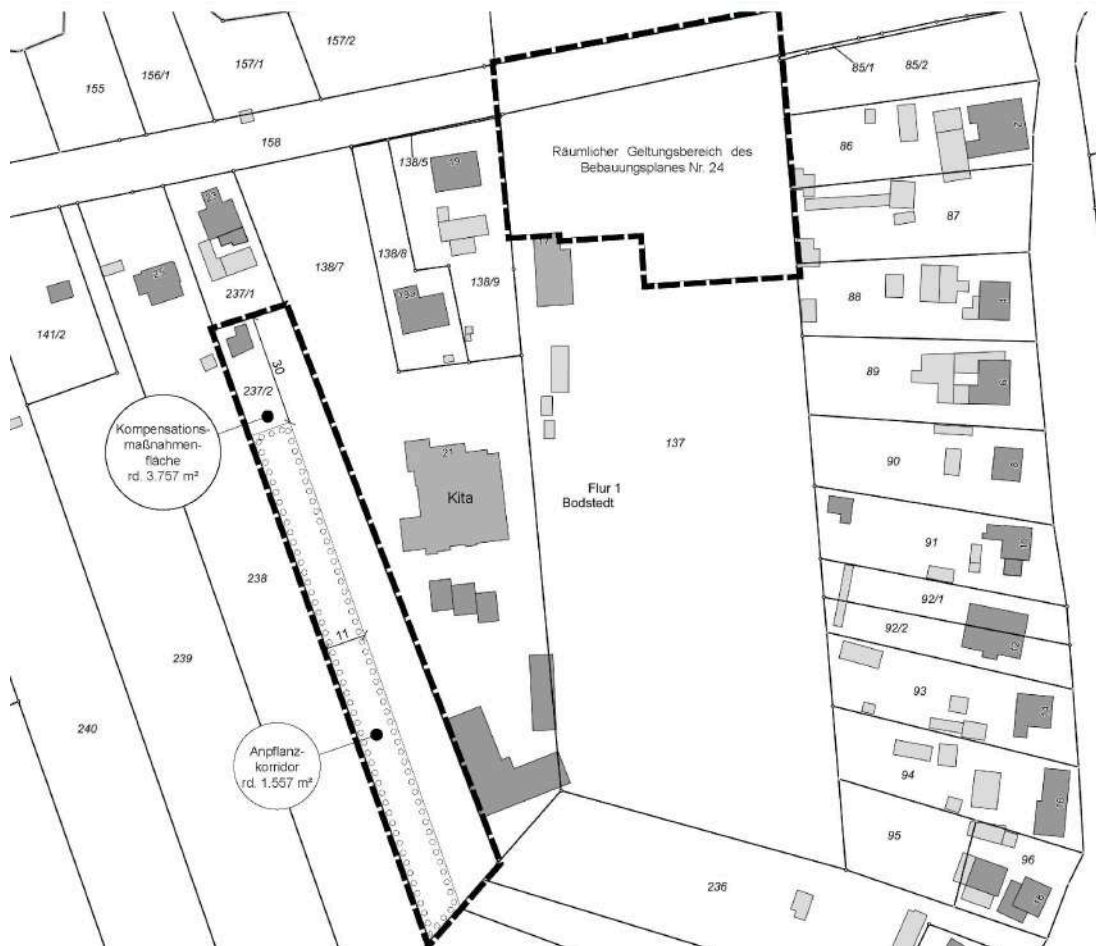
Um eine bauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne der Planungskonzeption zu gewährleisten, bedarf es einer Rodung von 9 Einzelbäumen. Diese 9 Einzelbäume sind nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M – V gesetzlich geschützt. Die Erforderlichkeit der Fällungen ergibt sich letztendlich daraus, dass das Planvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte insofern sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V zutreffend. Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Fachdienst Naturschutz) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass die 9 vorhandenen Einzelbäume unter Berücksichtigung und Einhaltung des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der Planung zu ersetzen sind.

	Baumart	Stammumfang (cm)	Ersatzbäume
1	Birke	120	1
2	Birke	190	2
3	Birke	220	2
4	Birke	120	1
5	Birke	120	1
6	Birke	190	2
7	Birke	190	2
8	Birke	190	2
9	Birke	160	2

In diesem Zusammenhang ergibt sich für die Inanspruchnahme der 9 gesetzlich geschützten Bäume ein Kompensationsbedarf von insgesamt **15 neu anzupflanzenden Einzelbäumen**.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Ausgleichspflanzungen nach Möglichkeit auf dem von der Baumabnahme betroffenen Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung (hier: im Gemeindegebiet von Fuhlendorf) vorzunehmen. Aufgrund der Planungskonzeption ist eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Innerhalb des Gemeinde Fuhlendorf kann dagegen eine Anpflanzung von 15 Einzelbäumen auf einer nahegelegenen gemeindeeigenen Fläche vorgenommen werden. Im Rahmen einer Erweiterung des Kinderspielplatzes der Kindertagesstätte (hier: Flurstück 138/7, Flur 1 der Gemarkung Bodstedt), südwestlich des Plangebietes, hat die Gemeinde Fuhlendorf das daran angrenzende Flurstück 237/2 in der Vergangenheit bereits käuflich erworben. Das Flurstück 237/2 umfasst eine Fläche von 3.757 m² und wird im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 24 als Kompensationsmaßnahmenfläche herangezogen. Die 15 Einzelbäume sind in dieser Kompensationsmaßnahmenfläche innerhalb eines „Anpflanzkorridors“ im Bereich der westlichen Flurstücksgrenze im Sinne einer (einreihigen) Baumreihe anzupflanzen. An dieser Stelle wird hinweisgebend auf die Anlage Kompensationsmaßnahme verwiesen. Der „Anpflanzkorridor“ umfasst auf einer Länge von rd. 142 m und einer Breite von 11 m eine Fläche von rd. 1.557 m². Erfahrungsgemäß ist eine Fläche von 100 m² (hier: 10 m x 10 m) je Einzelbaumpflanzung erforderlich bzw. bereitzustellen. Bei 15 anzupflanzenden Einzelbäumen ergibt das eine erforderliche Fläche von 1.500 m². Die Flächengröße des „Anpflanzkorridors“ gewährleistet demnach die erforderliche Fläche für den Kompensationsmaßnahme. Die Position der Kompensationsmaßnahmenfläche i.V.m. dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie des „Anpflanzkorridors“ innerhalb des Flurstücks 237/2 sind dem folgenden Lageplan (hier: ohne Maßstab) zu entnehmen.



Die anzupflanzenden Bäume, mit der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 cm - 18 cm, sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen die Anpflanzung von *Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata* „Pauls Scarlet“. Die konkreten Pflanzstandorte sind in einem Lageplan im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung i.V.m. dem Befreiungsantrag auf Grundlage des § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der unteren Naturschutzbehörde aufzuzeigen. Bei der Pflanzung sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) einzuhalten. Eine 3-jährige Pflege der anzupflanzenden Einzelbäume gemäß den Vorschriften der DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) ist zu gewährleisten. Der Erfolg der Maßnahme ist grundsätzlich der unteren Naturschutzbehörde zu einem späteren Zeitpunkt nachzuweisen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Fuhlendorf und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten u.a. zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten sind. Grundsätzlich gilt, dass die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes auf öffentlichen Flächen, wie z.B. Grün- und Verkehrsflächen, nicht erforderlich ist, da dort ein jederzeitiger Zugriff/-gang von den Ver- und Entsorgungsträgern zu den Leitungen und Kanälen gewährleistet ist. Einzelne Hausanschlüsse werden auf der Ebene eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht berücksichtigt.

4.7.2 Trinkwasserversorgung

Der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- teilte mit dem Schreiben vom 27.04.2023 mit, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 137) eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft. Die Gemeinde Fuhlendorf beabsichtigt die Leitung im Zug des Bebauungsplanes Nr. 24 in den nördlichen Straßenraum (hier: Straße „Damm“) zu verlegen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der künftigen Leitungsverläufe sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die Kosten für die Umverlegung trägt im Sinne des Verursacherprinzips die Gemeinde Fuhlendorf.

4.7.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom GmbH teilte mit dem Schreiben vom 18.04.2023 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes, auf der künftigen Stellplatzfläche für Kfz, Telekommunikationsleitungen (hier: Hausanschlüsse) befinden. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der künftigen Leitungsverläufe sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.7.4 Gasversorgung

Die HanseGas GmbH teilte mit dem Schreiben vom 14.04.2023 mit, dass im südlichen Bereich des Straßenraumes (hier: Straße „Damm“), entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 158, eine Gasleitung (hier: Hochdruck (≤ 4 bar) / 110 PE – 4) verläuft. Alle Einzelheiten bezüglich des Umgangs mit dem vorhandenen Leitungsverlauf ist bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegt der technischen Erschließungsplanung. Bei allen Tiefbauarbeiten in öffentlichen oder privaten Flächen muss die Erkundigungs- und Sicherungspflicht nach den allgemeinen Regeln der Technik, insbesondere DVGW, VDE, AGFW, VOB, DIN und dem BGB, eingehalten werden (Erkundigungs- und Sicherungspflicht). Für Arbeiten im Schutzstreifen sind die Anforderung der HanseGas GmbH zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

4.7.5 Stromversorgung

Die E.DIS GmbH teilte mit dem Schreiben vom 14.04.2023 mit, dass im südlichen Bereich des Straßenraumes (hier: Straße „Damm“), entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 158, Mittel- sowie Niederspannungskabel verlaufen. Ein Niederspannungskabel verläuft als Hausanschluss entlang der westlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, auf der künftigen Stellplatzfläche für Kfz. Alle Einzelheiten bezüglich des Umgangs mit dem vorhandenen Kabelverlauf sowie bei künftigen Leitungsverläufen ist bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegt der technischen Erschließungsplanung. Für Arbeiten im Schutzstreifen sind die Anforderung, Hinweise und Verhaltensregeln der E.DIS Netz GmbH zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

4.7.6 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Fuhlendorf wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle (hier: Rest- sowie der Bioabfälle) verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis.

Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Das Baugrundstück ist bereits über eine vorhandene öffentliche Straße erreichbar. Entsorgungsfahrzeuge befahren daher keine Privatstraßen oder Baugrundstücke. Private Müllsammelbehälter sind grundsätzlich auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Das Baugrundstück unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann. Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Fachdienst Abfallwirtschaft) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorgaben aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

4.7.7 Löschwasserversorgung

Um einen hohen Schutzstatus gegenüber den Besuchern und Beschäftigten des Urlaubszentrums zu gewährleisten, ist die Schutzbedürftigkeit des zu betrachtenden sonstigen Sondergebietes entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu sehen. Somit entspricht die Schutzbedürftigkeit des gesamten Plangebietes die eines allgemeinen Wohngebietes. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Gemeinde Fuhlendorf besitzt ein Löschwasserplan (Stand: 24.10.2007) sowie ein Hydrantenbuch.



Auszug aus dem Löschwasserplan der Gemeinde Fuhlendorf

Gemäß Löschwasserplan befindet sich in einer Entfernung von rd. 70m, im Kreuzungsbereich Damm – Grüne Straße, ein Hydrant (Kennzeichnung: 13002), welcher an einer Ø 200 Rohrleitung, mit 1,5 bar eine Löschwassermenge von 48 cbm/h gewährleistet. In einer Entfernung von rd. 270m, im Übergangsbereich Dorfstraße – Damm, ist ein weiterer Hydrant (Kennzeichnung: 13001) vorhanden, welcher ebenfalls an einer Ø 200 Rohrleitung angeschlossen ist und mit 1,5 bar eine Löschwassermenge von 51 cbm/h gewährleistet. Der o.g. Löschwasserbedarf kann über die Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum gesichert werden. Diese können zur Erstbekämpfung herangezogen werden. Desweiteren ist eine unterirdische Zisterne im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen, welche ebenfalls als Löschwasserentnahmestelle herangezogen werden soll.

Es befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei Ortsfeuerwehren (hier: Freiwillige Feuerwehr) in räumlicher Nähe zum sonstigen Sondergebiet, welche folgende Entfernung bzw. Fahrtzeiten zum Plangebiet haben und über folgende technische Ausstattung verfügen:

Standort	Entfernung	Fahrtzeit Kfz	Technische Ausstattung
FF Fuhlendorf Dorfstraße 116, 18356 Fuhlendorf	rd. 2 km	rd. 3 min	Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF/W) Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Drehleiter DLK
FF Pruchten Zeltplatzstraße 18356 Pruchten	rd. 5 km	rd. 5 min	Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10) Schlauchwagen 1000 (SW 1000) Schlauchtransportanhänger (STA) Stromerzeugeranhänger (SEA)

Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahegelegenen Löschwasserentnahmestellen (s.o.) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr Fuhlendorf sowie Freiwilligen Feuerwehr Pruchten erfüllt werden. Der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- teilte mit dem Schreiben vom 27.04.2023 mit, dass die Löschwasserversorgung nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen kann. Die vorhandenen Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht. Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass im Rahmen des Vollzugs der Planung grundsätzlich ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen sind und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) vorzunehmen ist.

4.7.8 Umgang mit Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt nach § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde Fuhlendorf. Am Standort bestehen Anlagen zur Übernahme des anfallenden häuslichen Schmutz- und Niederschlagswassers. Die Gemeinde Fuhlendorf befindet sich im Satzungsgebiet der „Satzung des Amtes Barth über die Entsorgung des gesammelten Schmutzwassers aus nichtöffentlichen abflusslosen Sammelgruben und des Schmutzwasser-Schlammgemisches aus nichtöffentlichen Grundstückskläranlagen“. Ergänzend hierzu gelten die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzungen der jeweiligen Gemeinden. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Schmutzwasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.7.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt satzungsgemäß bei der Gemeinde Fuhlendorf. Die Abwasserentsorgung wird von der "Wasser und Abwasser GmbH Boddenland", im Auftrag der Gemeinde Fuhlendorf, wahrgenommen. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen entsprechend der Satzung zu übergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 24 führt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer Mehrversiegelung innerhalb des Plangebietes. Das anfallende Niederschlags-/ Oberflächenwasser soll durch den Anschluss an eine geplante unterirdische Zisterne im zentralen Bereich des Plangebietes (hier: Stellplatzfläche) sowie an die vorhandenen Regenwasserleitungen entsprechend abgeleitet werden. Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstückes anfallende Wasser aus Niederschlägen teilweise auch vor Ort versickern. Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt dagegen ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Ein entsprechender Nachweis (u.a. schadloser Beseitigung des Niederschlagswassers) bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dann der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn vorzulegen bzw. zu beantragen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 Abs.1 AwSV ist vor Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 Abs.1 WHG. Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit den Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 WHG ebenfalls vorab anzuzeigen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser über die geplante Zisterne, über die vorhandenen Regenwasserleitungen und über die offenen Vegetationsflächen des Baugrundstückes gewährleistet wird. Ggf. bedarf es der Unterstützung durch weitere, technisch bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken, so dass das Oberflächenwasser nicht auf den angrenzenden Straßenraum sowie auf benachbarte Grundstücke gelangt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente sowie Beachtung der Planungskonzeption. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung
- Solarmodule
- Standort für Müllbehälter

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan Nr. 24 rahmengebend getroffen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Bebauung. Ziel ist ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die vorhandene Siedlungsstruktur. Der hintere Baukörper, welcher die Veranstaltungshalle des Urlauberzentrums mit Touristeninformation beherbergen wird, wird in Anlehnung an das vorhandene Sportlerheim mit einem Satteldach mit einer -nicht hochglänzenden- Metalleindeckung versehen. Beide Gebäude, sowohl das bestehende Sportlerheim als auch die neue Veranstaltungshalle haben ein flach geneigtes Satteldach und säumen den Sportplatz, rechtwinklig zueinanderstehend. Die Veranstaltungshalle benötigt auf Grund der vielfältig anzubietenden Nutzungen und der Größe der nutzbaren Fläche ein größeres Raumvolumen als die übrigen Nutzungen.

Die übrigen Baukörper des Urlauberzentrums werden als Flachdachbaukörper wie der bestehende nachbarliche Kindergarten errichtet. Hier ist eine Flachdacheindeckung aus Bitumen oder als Foliendach mit einer Dachbegrünung und/oder der Möglichkeit von flach geneigten/liegenden Anlagen zur Nutzung solaren Strahlungsenergie geplant. Die Gestaltung und Formgebung der neuen Gebäudekörper passt sich an die nachbarlichen, öffentlich genutzten Gebäude an und fügt sich somit in die dörflichen an dieser Stelle vorhandenen Strukturen ein. In diesem Sinne sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit Sichtmauerwerk (hier: Klinkerfassade) in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Braun, Grau zu gestalten.

Die Gemeinde Fuhlendorf sieht in diesem Zusammenhang von Angaben bzw. Bestimmungen von RAL - Farben ab. RAL – Farben werden durch 4-stellige Ziffern definiert. Mit einer Farbangabe durch eine 4-stellige Ziffer kann der Normadressat grundsätzlich nichts anfangen. Hierbei stellen sich die rechtsstaatlichen Bedenken einer Verweisung auf außerstaatliche Normierungen in besonderer Schärfe. Dieser Überregulierung hat das OVG RhPf. eine klare Absage erteilt. Den Bestimmtheitsanforderungen bei Farbvorgaben – sei es für Fassaden oder Dächer – ist Genüge getan, wenn eine Bezeichnung gewählt wird, die die Erkennbarkeit des vom Normgeber gewollten Regelungsgehalts zulässt. So ist folgerichtig die Bezeichnung einer Farben für Fassadenoberflächen mit „Weiß“, „Beige“, „Gelb“, „Braun“ und „Grau“ ausreichend bestimmt. Richtschnur für das Erfordernis der Bestimmtheit einer Gestaltungsfestsetzung ist grundsätzlich eine allgemein verständliche Vorgabe, die nicht in allen Einzelheiten erklärt sein muss, jedoch ein inhaltliches Vorverständnis wiedergibt, was der Normadressat erkennen und verstehen kann. Dieses Gebot zwingt zu einem Verzicht auf die Festsetzung von RAL-Farbtönen.

Solarmodule

Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen soll prinzipiell ermöglicht werden. Die südliche, dem Sportplatz zugewandte Dachfläche der Veranstaltungshalle wird zur Aufnahme von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung geeignet sein. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten sind Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.

Standort für Müllbehälter

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung (hier: ansprechendes Straßenraumbild) sind der festgesetzte Müllbehälterstandort einzuhausen, bzw. durch Verkleidung (hier: Holz, Metall, Rankgüst, Pflanzungen) zu umschließen.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Da sich das Plangebiet innerhalb des dörflichen Siedlungsgefüges des Ortsteils Bodstedt befindet, hat es keine direkte Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Ortsbild des Plangebiets und seiner Umgebung ist vollständig anthropogen überprägt. Im Plangebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Ortsbild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung des Ortsbildes ausüben, zumal die zu erhaltende Baumkulisse ebenfalls eine entsprechende Wirkung entfaltet. Durch die Festsetzungen, u.a. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Bestimmungen, ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben harmonisch in den Ort einfügt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erkennen. Der bestehende Siedlungscharakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser

Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung als Parkplatz sowie als Sportplatz bereits anthropogen stark beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass es beim Vollzug des Bebauungsplanes zu stellenweiser Entsiegelung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und zu weiteren Bodenversiegelungen kommt. Dennoch wird im Rahmen der Umnutzung einer bereits genutzten Fläche im dörflichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Bodstedt das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA zu verwenden.

Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Wasser

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte mit dem Schreiben vom 23.05.2023 mit, dass von der Planung keine Anlagen des öffentlichen Küstenschutzes berührt werden. Im bzw. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen des öffentlichen Hochwassers - und Küstenschutzes im Sinne des § 83 LWaG weder vorhanden noch geplant. Innerhalb des Plangebietes variieren die Geländehöhen zwischen 2,12 m und 3,10 m NHN. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der baulichen Höhen wird mit 2,60 m NHN festgeschrieben.

Der Bemessungswasserstand BHW für den Küstenabschnitt Fuhlendorf / Bodstedter Bodden beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 1,90 m NHN zuzüglich der örtlichen Wellenbelastung. Diesem Wert liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu erwarten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in allen Planungen zu beachten ist. Die Festsetzung des Bezugspunktes trägt dieser perspektivischen Überflutungsgefährdungen Rechnung.

Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Fachdienst Wasserwirtschaft) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass sich das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet befindet. Desweiteren werden Gewässer 2. Ordnung im Planbereich nicht berührt. Das Vorhaben liegt zudem nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

5.1.3 Klima, Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

Gemäß Grundsatzbeschluss wurde durch die Prädikatisierung der Gemeinde Fuhlendorf als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahr 2018 die Attraktivität der Gemeinde nochmals unterstrichen und ausgebaut. Mit dem Bau einer Touristikinformation und Freizeitanlage für Spiel – Spaß und Erholung wird das Freizeitangebot für Einheimische und Touristen erhöht. Nicht zuletzt die einsetzende Saisonverlängerung bis zum Herbst und in den Winter hinein macht es erforderlich, dass Freizeit- und Veranstaltungsangebote witterungsunabhängig angeboten werden sollen. Mit dem Bau des Urlaubszentrums mit Touristeninformation wird die „Dorfmitte“, zwischen Kita – Sportplatz – Hafen, zusätzlich belebt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung geringfügig zusätzliche Emissionen durch Besucherverkehr erzeugt werden. Dennoch ist anzunehmen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Landkreis Vorpommern – Rügen (hier: Fachdienst Denkmalschutz) teilte mit dem Schreiben vom 12.06.2023 mit, dass keine eingetragenen Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt sind. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 ist auf der Grundlage von Bestandserfassungen und Potenzialanalysen die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Der Begründung liegt ein Artenschutzfachbeitrag des Dipl.-Biol. Frase, Rostock (Stand: 04.07.2023) bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, hinsichtlich der auf europäischer und nationaler Ebene besonders geschützten Arten ermittelt und dargestellt sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG untersucht, soweit für diese nach § 44 (5) BNatSchG eine Prüfpflicht bestand.

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag (AFB) folgt methodisch den Vorgaben von FROELICH & SPORBECK (2010) unter Einbeziehung der Ausführungen von LBV-SH & AFPE (2016), STMI (2013), EISENBAHN BUNDESAMT (2012), TRAUTNER (2008), LANA (2010) und EU-KOMMISSION (2021). Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel Untersuchungen und Potenzialanalysen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahme V1

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Intervallschaltungen

Vermeidungsmaßnahme V2

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V3

Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022).

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den Bebauungsplan Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" nicht erforderlich.

Befreiung

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 4.576 m²
Sonstiges Sondergebiet	rd. 3.512 m²
Überbaubare Grundstücksfläche	rd. 1.407 m²
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	rd. 1.081 m²
Gemeinschaftsstellplätze für Kfz und Zufahrt	rd. 972 m²
Gemeinschaftsstellplätze für Fahrräder	rd. 82 m²
Müllbehälterstandort	rd. 27 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 1.064 m²

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf am gebilligt.

Gemeinde Fuhlendorf, den

.....
(Bürgermeister)